Deutscher Bundestag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/4482

05. 05. 89

Sachgebiet 2330

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

A. Zielsetzung

Die vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen nach § 16 Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes kann zu teilweise erheblichen Mietpreiserhöhungen führen. Ursache hierfür ist, daß in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 28 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a des Wohnungsbindungsgesetzes und der darauf aufbauenden Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung (§ 12 Abs. 5 und § 23 Abs. 5) an die Stelle des zurückgezahlten öffentlichen Darlehens, das gar nicht oder nur geringfügig verzinst worden ist, ein Finanzierungsmittel gesetzt werden darf, das bis zu 5 % verzinst werden kann.

Diese Rechtslage ist unbefriedigend. Es ist nicht plausibel, daß der Mieter nur deshalb eine höhere Miete zu zahlen hat, weil der Vermieter vorzeitig die billigeren öffentlichen Mittel zurückzahlt.

B. Lösung

Durch Änderung des § 28 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a des Wohnungsbindungsgesetzes ist sicherzustellen, daß die vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel keine Auswirkungen auf die Miethöhe hat. Dies wird dadurch erreicht, daß nach vorzeitiger Rückzahlung Zinsen für die Ersatzfinanzierungsmittel nur in der Höhe angesetzt werden dürfen, wie sie vor der Rückzahlung für das öffentliche Baudarlehen erhoben worden sind.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

keine

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
121 (422) — 842 01 — Wo 96/89

Bonn, den 5. Mai 1989

An den Präsidenten
des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 597. Sitzung am 10. Februar 1989 beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Kohl

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

In § 28 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1277) geändert worden ist, wird in Absatz 1 Satz 2 der Buchstabe a wie folgt gefaßt:

„a) in Fällen, in denen die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel nach den §§ 16 oder 16a vorzeitig zurückgezahlt und durch andere Finanzierungsmittel ersetzt worden sind, für die neuen Finanzierungsmittel keine höhere Verzinsung angesetzt werden darf, als im Zeitpunkt der Rückzahlung für das öffentliche Baudarlehen zu entrichten war, solange die Bindung nach § 8 besteht;".

Artikel 2

Schlußvorschriften

§ 1

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

§ 2

Dieses Gesetz gilt nicht im Saarland.

§ 3

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Begründung

Gemäß § 12 Abs. 5 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung sind bei vorzeitiger Rückzahlung der als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel die zur Rückzahlung aufgewandten Finanzierungsmittel anstelle der öffentlichen Mittel in der Wirtschaftlichkeitsberechnung auszuweisen. Als Kapitalkosten für die neuen Finanzierungsmittel dürfen gemäß § 23 Abs. 5 II. BV Zinsen im Rahmen der §§ 20, 21 oder 22 II. BV mit dem Betrag angesetzt werden, der sich aus der Verzinsung zu dem bei der Ersetzung marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt (§ 23 Abs. 4 Satz 1 II. BV), solange der Wohnraum jedoch nach § 8 WoBindG preisgebunden ist, höchstens 5% (§ 23 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 II. BV). Abweichend hiervon dürfen, soweit im Zeitpunkt der Rückzahlung für das öffentliche Baudarlehen nach §§ 18a, 18e WoBindG Zinsen nach einem Zinssatz von mehr als 5% zu zahlen waren, die höheren Zinsen auch für die neuen Finanzierungsmittel in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden (§ 23 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 2 II. BV).

Diese Rechtslage ist unbefriedigend.

Nach der vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Baudarlehen kann es zu erheblichen Mieterhöhungen kommen. Dies trifft insbesondere bei allen Wohnungen zu, für die die öffentlichen Baudarlehen ab dem 1. Januar 1970 bewilligt worden sind. In diesen Fällen wird für die öffentlichen Mittel zur Zeit nur der Verwaltungskostenbeitrag von 0,5% erhoben. Nach vorzeitiger Rückzahlung dürfen für die Finanzierungsmittel jedoch 5% in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden.

Aber auch bei Wohnungen, für die die öffentlichen Baudarlehen vor dem 1. Januar 1970 bewilligt worden sind, kann die Rückzahlung zu einer Mieterhöhung führen, wenn die Verzinsung der Baudarlehen durch eine Zinsbeschränkung aufgrund der Rechtsverordnung nach § 18a WoBindG weniger als 5% betragen hat. Allerdings sind in den meisten Ländern die Zinssätze für dieses Darlehen höher als 5%. Niedriger sind sie in Nordrhein-Westfalen. Sie betragen 6% für die vor 1960 bewilligten Darlehen und 4% für die von 1960 bis 1969 bewilligten Darlehen, soweit sie für Mietwohnungen bestimmt sind. Die Kappungsgrenze beträgt 0,40 DM/qm. Deshalb ist generell bei allen in der Zeit von 1960 bis 1969 bewilligten Darlehen der Zinssatz bei 4%. Bei den früher bewilligten Darlehen ist er häufig wegen der Kappungsgrenze auch niedriger als 5%.

In Berlin beträgt der Zinssatz ab 1. April 1987 5%. Jedoch ist die Kappungsgrenze auf 0,20 DM/qm begrenzt; die Mietobergrenze liegt bei 5,— DM/qm ohne Betriebskosten. Wegen dieser Begrenzungen wird eine Erhöhung des Zinssatzes auf 5% nur in Einzelfällen eintreten. Die Verzinsung der öffentlichen Baudarlehen liegt in Berlin für die Wohnungsbauprogramme vor 1960 bei durchschnittlich 4,3% und für die Wohnungsbauprogramme von 1960 bis 1969 bei durchschnittlich 3%.

Die nach dem geltenden Recht zulässigen Mieterhöhungen bieten zudem einen Anreiz zur vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel. Dies hat die nicht erwünschte Folge, daß die Bindungen nach dem WoBindG früher beendet werden.

Die vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Baudarlehen sollte mietpreisrechtlich neutral sein, d. h. nicht zu Mietpreiserhöhungen führen dürfen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine Änderung der derzeitigen Rechtslage erforderlich. Eine Änderung des § 23 Abs. 5 II. BV setzt zunächst eine Neufassung der Ermächtigung nach § 28 WoBindG voraus, und zwar dahin gehend, daß die vor Rückzahlung der Mittel ansetzbaren Zinsen auch nach der vorzeitigen Rückzahlung in gleicher Höhe anzusetzen sind.

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung

Dem Gesetzentwurf des Bundesrates wird zugestimmt.

Der Gesetzentwurf hat zur Folge, daß die vorzeitige freiwillige Rückzahlung der öffentlichen Baudarlehen im sozialen Wohnungsbau nicht zum Anlaß genommen werden kann, die Mieten der betroffenen Wohnungen zu erhöhen. Preisliche Auswirkungen ergeben sich durch den Gesetzentwurf nicht. Die Einnahmen der Länder aus den Rückzahlungen können sich verringern.

Die Bundesregierung wird die erforderliche Rechtsverordnung alsbald vorlegen. Sie wird die Verordnung so fassen, daß die Wirkungen des Gesetzes bereits ab 3. Mai 1989 eintreten.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 13 63, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51
ISSN 0722-8333